

Übersichtsplan

**Begründung**  
zum  
**einfachen Bebauungsplan Nr.26**  
**der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst**  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
**Wohngebiet „Hanshäger Straße/Hägerende“**  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Ostseeheilbad Zingst, Dezember 2014



---

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
<b>2</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b>	<b>3</b>
2.1	Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	3
2.2	Verfahrensablauf (beschleunigtes Verfahren)	4
<b>3</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.3	Angaben zum Bestand	7
3.3.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
3.3.2	Nutzung und Bebauung	7
3.3.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
3.3.4	Eigentumsverhältnisse	8
<b>4</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>8</b>
4.1	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2	überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3	Stellplätze	10
<b>5</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>ABFALLBESEITIGUNG</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b>	<b>15</b>
8.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	15
8.2	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes	15
<b>9</b>	<b>SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>18</b>

## 1 PLANUNGSANLASS

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2014 beschlossen, den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 für das Wohngebiet „Hanshäger Straße/Hägerende“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufzustellen. Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 3 und 4 vollgeschossigen Wohngebäuden mit ca. 56 Wohnungen. Damit soll insbesondere für junge Leute ein attraktives Wohnungsangebot geschaffen werden, um sie zum Verbleib in bzw. zur Rückkehr nach Zingst zu bewegen.

Im Bebauungsplan sollen lediglich das Nutzungsmaß, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Stellplätze geregelt werden. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthält der Bebauungsplan nicht. Damit liegt ein einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB vor. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich insoweit nach § 34 BauGB.

### 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden: durch die Garagen der Gemeinde sowie der Feuer- und Wasserwehr  
Im Osten: durch die Hanshäger Straße  
Im Süden: durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 „Wohnbebauung Hägerende“ und dem Edeka Markt  
Im Westen: durch die Straße Hägerende

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 5 Gemarkung Zingst. Betroffene Flurstücke: 41/2; 60/61; 60/74 (teilw.); 60/78 (teilw.); 60/163 (teilw.).

## 2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

### 2.1 Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.26 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt oder geändert werden. Die grundsätzlichen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 gegeben. Da sich das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB befindet, kann das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

#### *zulässige Grundfläche*

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 5.660 m<sup>2</sup>. Für die Unterbringung der Gebäude, Stellflächen und Nebenanlagen soll ein Baugrundstück gebildet werden. Damit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO identisch. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 2.264 m<sup>2</sup>. Die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO bleiben dabei außer Betracht, Die zulässige Grundfläche unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m<sup>2</sup> damit deutlich. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

#### *Umweltverträglichkeitsprüfung*

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Damit greift unmittelbar § 34 BauGB. Vorhaben müssen sich, was die Art der baulichen Nutzung betrifft, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, durch einen EDEKA-Einkaufsmarkt, durch die Garagen der Gemeinde sowie in nördlicher Richtung durch die Feuer- und Wasserwehr. Nach Prüfung der in Anlage 1 UVPG bzw. Anlage 1 LUVPG M-V aufgeführten UVP-pflichtigen Vorhaben kann eingeschätzt werden, dass für die Unterbringung derartiger Vorhaben im Plangebiet kein Raum ist. Dies ist offensichtlich, so dass es hierzu keiner weiteren tiefgründigeren Prüfungen bedarf. Mit dem Bebauungsplan werden daher keine Zulässigkeiten für UVP-pflichtige Vorhaben begründet.

#### *Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung*

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das FFH-Gebiet „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“ (DE 1542-302) befindet sich ca. 500 m südlich des Plangebietes. Das Gebiet ist gleichzeitig Europäisches Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlich Strelasund“ (DE1542-401). Auf Grund der großen Entfernung zu den NATURA 2000 Gebieten und der Tatsache, dass im Bebauungsplan lediglich das Nutzungsmaß festgesetzt wird, und sich die Art der Nutzung an den Zulässigkeitsrahmen der näheren Umgebung halten muss, können Beeinträchtigungen durch die Planung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

## **2.2 Verfahrensablauf (beschleunigtes Verfahren)**

Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufzustellen.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 10.07.2014 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Termin der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung ist im Zingster Strandboten Ausgabe 07/2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Am 18.09.2014 ist der Entwurf des einfachen Bebauungsplans von der Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2014 bis zum 28.11.2014 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Zingster Strandbote“ vom 02.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.10.2014 beteiligt.

Am ..... hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geprüft und abgewogen und den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 26 gefasst.

### **3 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

#### **3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen**

*Grundlagen des Bebauungsplanes sind:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) geändert worden ist.

#### *Planunterlage*

Planunterlage für den Bebauungsplan ist der Bestandplan (Lage- und Höhenplan) mit Flurstücksrenzen, vom 22.07.2014 des Vermessungsbüros Dipl.-Ing Ulrich Zeh, Damgartener Chaussee 40, Haus I, 18311 Ribnitz-Damgarten. Der Stand des Liegenschaftskatasters ist der 19.05.2014.

## 3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

### Ziele der Raumordnung

Nach dem derzeit gültigen *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern* liegt die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusraum). In den Tourismusräumen soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Die bereits intensiv genutzten Bereiche der Außenküste und der Inseln sollen in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden.

Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen mit dem Ziel der Saisonverlängerung haben dort eine höhere Bedeutung als eine quantitative Ausweitung.

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern* liegt die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in einem Tourismusschwerpunktraum. In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Weiterhin ist die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst Grundzentrum (Z.3.2.4(1)) und nimmt daher besondere Versorgungsaufgaben mit technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahr. Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Jedem Grundzentrum wird ein Nahbereich gemeindeflächenscharf zugeordnet. Neben der Gemeinde Seeheilbad Zingst umfasst der Nahbereich die Orte Born a. Darß, Ostseebad Prerow sowie Wieck a. Darß.

Grundzentren sind gleichzeitig Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren (Z 4.1 (3)).

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 26 werden die vorgenannten Ziele der Raumordnung nicht berührt. Zudem entspricht der Bebauungsplan dem Programmsatz 4.1 (6) und (7) RREP VP, da er die Wiedernutzbarmachung einer baulich stark vorgeprägten Fläche im Innenbereich ermöglicht. Auch wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 nicht die Zulässigkeit von raumbedeutsamen Vorhaben begründet.

### Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet Wohnbauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht getroffen worden. Da der Bebauungsplan im Wesentlichen nur Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft und der Realisierung von gemeindlichem Wohnungsbau dient, ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

---

## Rahmenplan Ostseeheilbad Zingst „Innenentwicklung“

Mit dem Rahmenplan Ostseeheilbad Zingst „Innenentwicklung“ sollen für den gesamten Innenbereich Regeln für eine behutsame weitere bauliche Entwicklung entwickelt werden, die anschließend abschnittsweise durch die Aufstellung von Bauleitplänen in verbindliches Ortsrecht überführt werden können.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Nach dem Rahmenplan befindet sich das Plangebiet in der Bauzone 7 - Wohnungsbau. *„Die Bereiche der Bauzone 7 fallen vor allem durch eine weitgehend inaktive Wohnnutzung auf. Gefahr droht den Wohngebieten vor allem durch eine Entwicklung zu Feriengebieten mit Verlust des preiswerten Wohnraums. Im Einzelfall ist bereits eine Sicherung der Funktion durch eine Nutzungsfestschreibung in einem einfachen Bebauungsplan ausreichend.“* (Auszug aus Abschnitt 2.2.10 Bauzone 7 „Wohnungsbau“)

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 soll vorrangig nur das der Verwirklichung des Wohnungsbaus entgegenstehende Nutzungsmaß geregelt werden. Eine Fehlnutzung zu Ferienzwecken kann jedoch auf andere Weise ausgeschlossen werden. Die Gemeinde ist Eigentümerin des Grundstücks und verwirklicht den geplanten Wohnungsbau selbst bzw. lässt ihn durch Dritte verwirklichen. Sie kann daher selbst Einfluss auf die zukünftige Nutzung nehmen und verhindern, dass die Wohnungen zu Ferienzwecken genutzt werden.

### **3.3 Angaben zum Bestand**

#### **3.3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst gemäß § 34 BauGB. Im Osten grenzt die Hanshäger Straße an das Plangebiet an, im Westen die Straße Hägerende.

Südlich angrenzend befinden sich ein zweigeschossiges und ein eingeschossiges Wohngebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 „Wohnbebauung Hägerende“. Daran schließt sich weiter in südlicher Richtung das Gelände des EDEKA-Marktes an.

Östlich des Plangebietes, angrenzend an die Hanshäger Straße, befindet sich leer stehende Altbebauung, südlich davon die Gemeindeverwaltung. Im Norden des Plangebietes stehen die Garagen der Gemeinde, nördlich davon befindet sich die Feuer- und Wasserwehr.

Auf der dem Plangebiet östlich gegenüberliegenden Fläche ist der Bebauungsplan Nr. 20 „Wohnen und Sportpark an der Hanshäger Straße, nördlich der Gemeindeverwaltung“ in Aufstellung. Planungsziel ist die Realisierung eines Wohngebietes im westlichen Teil und eines Sportparks im östlichen Teil.

#### **3.3.2 Nutzung und Bebauung**

Im Plangebiet ist überwiegend bebaut. Dominiert wird das Gebiet durch eine ehemalige Kfz-Halle aus militärischer Nutzung.

### **3.3.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur**

#### *3.3.3.1 Soziale Infrastruktur*

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

#### *3.3.3.2 Verkehrliche Infrastruktur*

Das Plangebiet ist über die Hanshäger Straße und die Straße Hägerende ausreichend erschlossen.

#### *3.3.3.3 Stadttechnische Infrastruktur*

Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur, insbesondere Wasser- und Abwasserleitungen, Strom- und Gasleitungen sowie Anlagen der Telekommunikation befinden sich im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßen.

### **3.3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Flurstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde Seeheilbad Zingst befinden.

## **4 PLANUNGSINHALTE**

### **4.1 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche sowie der zulässigen Geschossfläche ist daher davon auszugehen, dass die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauN-VO identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist.

#### Grundflächenzahl

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen.

Da der Bebauungsplan Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen soll, ist eine der beiden Alternativen festzusetzen.

Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt worden. Das entspricht dem in § 17 Abs. 1 genannten Höchstmaß für allgemeine und reine Wohngebiete. Da das Bauvorhaben in einer flächenschonenden Weise auf einer Innenbereichsfläche realisiert werden soll, ist das o.g. Höchstmaß festgesetzt worden.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs. 2 BauNVO). Für die Ermittlung der GRZ ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Aus diesem Grunde sind für die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinien festgesetzt worden. Dort wo keine Straßenbegrenzungslinien festgesetzt wurden, weil die Straßenselbst außerhalb des Plangebietes liegen, ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

Bei einer Größe des zukünftigen Baugrundstücks (gleich Geltungsbereich) von 5.660 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 2.264 m<sup>2</sup>.

---

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 % überschritten werden. Von dieser Regelung sind keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden. Das bedeutet bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 eine Gesamtüberbauung durch Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplätzen von 0,6. Das sind in der Summe 3.396 m<sup>2</sup>.

#### Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt worden.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie wird nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen ermittelt (§ 20 Abs. 2,3 BauNVO).

Bei einer Baugrundstücksfläche von 5.660 m<sup>2</sup> beträgt die sich aus der Geschossflächenzahl errechnete zulässige Geschossfläche 6.792 m<sup>2</sup>.

Das entspricht dem in § 17 Abs. 1 genannten Höchstmaß für allgemeine und reine Wohngebiete. Da der Bebauungsplan auf die Errichtung von mehrgeschossigem Mietwohnungsbau ausgerichtet ist und die Bauvorhaben in einer flächenschonenden Weise realisiert werden sollen, ist das o.g. Höchstmaß festgesetzt worden.

#### Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan sind für den überwiegenden Teil des Plangebietes drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt worden. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse (§ 87 Abs. 2 LBauO M-V).

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche ausgegrenzt worden, auf der ein 4-geschossiger Baukörper als Solitär errichtet werden kann. Damit soll ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden, der sich auch in der späteren Gestaltung des Baukörpers wiederfinden sollte.

## **4.2 überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Hierbei wird Regelungsbedarf jedoch nur zwischen der vorderen Bebauung und den angrenzenden öffentlichen Straßen bzw. zu den Nachbargrundstücken gesehen. Die innere Grundstücksbebauung ist im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere der GRZ und der GFZ und unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Abstandsflächen, Zuwegung) realisierbar.

Nach § 23 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Dies soll insbesondere im Hinblick auf die Anordnung von Balkonen und Terrassen, unter Wahrung des Abstandsflächenrechts, auch für den Bebauungsplan Nr. 26 gelten und nicht ausgeschlossen werden.

### 4.3 Stellplätze

Die Anzahl der herzurichtenden Stellplätze richtet sich nach der „Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz“ (Stellplatzsatzung).

Nach § 3 Abs. 1 in Verbindung mit Nr. 1.3 der Anlage 1 der Stellplatzsatzung sind für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen herzustellen:

- 1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m<sup>2</sup>
- 1,5 Stellplätze je Wohnung von 50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup>
- 2 Stellplätze je Wohnung ab 81 m<sup>2</sup>

Weiterhin soll die Zufahrt zu den Stellplätzen, Stellplatzanlagen oder Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche in der Regel über eine Zufahrt pro Grundstück in einer Breite von max. 3,00 m erfolgen. Im begründeten Einzelfall kann sowohl von Breite als auch von der Anzahl abgewichen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird (§ 4 Abs. 3 Stellplatzsatzung).

Im Bebauungsplan sind hiervon abweichende Regelungen getroffen worden. Gemäß der auf Landesrecht beruhenden Festsetzung Nr. 1.1 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) sind im Plangebiet für Mehrfamilienhäuser 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen. Stellplätze und Garagen dürfen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden.

Die Hanshäger Straße hat nur eine geringe Verkehrsbedeutung für den Gesamtort, ist Teil des untergeordneten Straßennetzes und endet im Norden als Sackgasse. Im Rahmenplan „Innenentwicklung“ ist die Hanshäger Straße als Teil des ergänzenden Straßennetzes dargestellt worden. Sie hat hauptsächlich Erschließungsfunktion für die angrenzenden Nutzungen. Auf Grund der geringen Verkehrsbedeutung und der geringen Verkehrsbelegung der Straße wird es als gerechtfertigt angesehen, die Stellplätze direkt von der Straße aus zu erschließen. Dadurch kann das zur Verfügung stehende Baugrundstück im Sinne einer flächensparenden Bauweise optimal für den Wohnungsbau genutzt werden. Diesem Ziel dient auch die Festlegung von einem Stellplatz je Wohnung.

Im Bebauungsplan sind die für Stellplätze vorgesehenen straßennahen Grundstücksflächen gesondert festgesetzt worden. Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs soll die Möglichkeit eröffnet werden eine Carportanlage als Lärmschutz zur angrenzenden Wohnbebauung zu errichten.

Eine direkte Erschließung von Stellplatzflächen von der Straße Hägerende soll auf Grund des straßenbegleitenden Gehwegs nicht erfolgen.

## 5 IMMISSIONSSCHUTZ

Da die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Nutzungsart nach § 34 BauGB (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; (...).

Im Hinblick auf die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist folgende Rechtslage maßgebend: Im Rahmen des o.g. Einfügegebotes ist zugunsten eines neuen Vorhabens die Vorbelastung durch bereits vorhandene Anlagen in der näheren Umgebung, insbesondere die Vorbelastung durch Immissionen, zu berücksichtigen. Ein Vorhaben fügt sich, was die von ihm hinzunehmenden Immissionen angeht, in die derart vorbelastete Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es nicht stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird als die bereits vorhandene Bebauung. Das ist im Hinblick auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die in ihm festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu verneinen. Auch die unmittelbar südlich angrenzende Bebauung befindet sich unmittelbar zwischen der Hanshäger Straße und der Straße Hägerende und liegt noch dichter an der Ladezone und dem Parkplatz des benachbarten Nahversorgers. Auch die im Norden gelegene Bebauung grenzt unmittelbar an die Straße Hägerende. Die Bebauung nördlich der Feuerwache liegt ebenfalls zwischen den beiden genannten Straßen und grenzt unmittelbar an das Gelände der Feuer- und Wasserwehr. Insofern können zumindest immissionsschutzrechtliche Belange im Hinblick auf das Einfügegebot einem neuen Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht entgegengehalten werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichnet sind, beurteilt sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Im Hinblick auf eine zukünftige Wohnbebauung ist die Zulässigkeit gegeben, da die nähere Umgebung des Plangebietes entweder einem allgemeinen Wohngebiet oder, in Anbetracht der nicht unerheblichen baulichen Prägung der Gemeindeverwaltung, des Nahversorgers, der Feuer- und Wasserwehr sowie der Gemeindegaragen, einem Mischgebiet entspricht. Sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet ist eine Wohnbebauung allgemein zulässig, so dass auch bei Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB immissionsschutzrechtliche Belange zumindest einer zukünftigen Wohnbebauung nicht entgegengehalten werden können. Dennoch hat die Gemeinde die Immissionssituation im Plangebiet untersucht und geprüft ob und welche Maßnahmen des Immissionsschutzes sinnvoll sind, um eine möglichst hohe Wohnqualität für die zukünftigen Bewohner zu sichern.

Es erfolgte eine prognostische Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch den Straßenverkehr, Freizeitanlagen und durch Emittenten, die dem Geltungsbereich der TA Lärm unterliegen.

Zugrunde gelegt wurde eine beispielhafte Wohnbebauung, bestehend aus sechs Wohnhäusern in Verbindung mit der Anordnung von Stellplätzen entlang der Hanshäger Straße und der Straße Hägerende. Die Ergebnisse wurden in Relation zu den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete gesetzt.

#### Immissionssituation innerhalb des Plangebietes (Vorbelastung)

Zur Abbildung der Vorbelastung durch Immissionen wurden alle maßgebenden Geräuschquellen außerhalb des Plangebietes untersucht, die auf zukünftige schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes einwirken. Innerhalb des Plangebietes wurden an den beispielhaft zugrunde gelegten Gebäudefassaden insgesamt sechs Immissionsorte gewählt.

#### I. Beurteilungspegel

##### Geräuschtyp Straßenverkehr:

- der Fahrverkehr auf der Hanshäger Straße westlich des Plangebietes
- der Fahrverkehr auf der Straße Hägerende östlich des Plangebietes

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs liegen an der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes an den der Straße Hägerende zugewandten Fassaden zwischen 53 dB(A) und 61 dB(A) tags und zwischen 43 dB(A) und 51 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden an den der Straße Hägerende nächstgelegenen Fassaden um bis zu 6 dB überschritten.

An den Nord- und Südseiten der geplanten Bebauung werden Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Orientierungswerte werden tags/nachts um bis zu 2/3 dB(A) überschritten.

An den der Hanshäger Straße zugewandten Fassaden liegen die Beurteilungspegel tags bei 53 dB(A) und nachts bei 44 dB(A). Die Orientierungswerte werden im Tagzeitraum um 2 dB(A) und im Nachtzeitraum um Mindestens 1 dB(A) unterschritten.

#### Geräuschtyp Freizeit:

- der Betrieb auf der öffentlichen Sportanlage östlich des Plangebietes

Durch Geräuschquellen des Typs Freizeit werden außerhalb der Ruhezeit an den geplanten Häusern Beurteilungspegel von bis zu 39 dB(A) hervorgerufen. Innerhalb der Ruhezeit liegen die Beurteilungspegel bei maximal 46 dB(A). Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden außerhalb und innerhalb der Ruhezeit unterschritten.

#### Geräuschtyp Gewerbe:

- der Einkaufsmarkt Edeka
- die Feuer- und Wasserwehr
- die privaten Stellplätze der angrenzenden Bebauung

Die Beurteilung und Bewertung der Geräuschimmissionen des Edeka-Marktes erfolgten im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zur „Wohnbebauung Hägerende“ vom 30.04.2004 gemäß TA Lärm. Die Untersuchungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung lärmindernder Maßnahmen, die Beurteilungspegel an der Wohnbebauung eingehalten werden können. Da die schalltechnischen Anforderungen an der bestehenden Wohnnutzung eingehalten werden und der Abstand der bestehenden Wohnnutzungen zur Geräuschquelle Edeka-Markt geringer ist als derjenige zum Plangebiet des B-Plans Nr. 26, ist nicht mit immissionsrelevanten Auswirkungen durch den Edeka-Markt zu rechnen. Dieser ist daher nicht weiter untersucht worden.

Für den Geräuschtyp Feuer- und Wasserwehr wurden zwei verschiedene Lastfälle betrachtet:

- Lastfall I - Normalbetrieb, Schulungen mit
  - o Parkplatzverkehr
  - o Geräusche im Außenbereich bei Übungen
  - o Betrieb der Abgasabsaugung

Im Tagzeitraum liegen die Beurteilungspegel der gewerblichen Geräuschimmissionen an den geplanten Häusern zwischen 36 und 45 dB(A). Im Nachtzeitraum werden Beurteilungspegel zwischen 33 dB(A) und 39 dB(A) hervorgerufen. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird an allen Immissionsorten am Tag um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 40 dB(A) an allen Immissionsorten um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

- Lastfall II - Feuerwehreinsatz mit
  - o Parkplatzverkehr
  - o Ausfahren der Löschfahrzeuge
  - o Betrieb der Abgasabsaugung
  - o Verwendung der Tonfolgehörer im Einsatzfall

Im Tagzeitraum liegen die Beurteilungspegel an den geplanten Häusern zwischen 34 dB(A) und 45 dB(A). Im Nachtzeitraum werden Beurteilungspegel zwischen 39 dB(A) und 44 dB(A) hervorgerufen. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird im Tagzeitraum an allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 40 dB(A) im Norden des Plangebietes um bis zu 4 dB(A) überschritten und an allen anderen Immissionsorten um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

### II. Spitzenpegel

Spitzenpegel können durch das Kofferraum- und Türenschiagen auf den Stellplätzen der Freiwilligen Feuerwehr, durch das Signalhorn sowie durch das Entspannungsgeräusch des Bremsluftsystems der Löschfahrzeuge hervorgerufen werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass durch die Immissionsschalldruckpegel der Geräuschspitzen, verursacht durch das Türenschiagen auf dem Parkplatz der freiwilligen Feuerwehr bzw. durch die Entspannungsgeräusche der Bremsen für den Lastfall I - Normalbetrieb die zulässigen Werte für allgemeine Wohngebiete von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unterschritten bzw. eingehalten werden.

Im Lastfall II - Feuerwehreinsatz treten nachts durch den Einsatz des Signalhorns Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums auf.

### Immissionssituation außerhalb des Plangebietes (Zusatzbelastung)

Weiterhin ist untersucht worden, ob das sich aus § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB ergebene Rücksichtnahmegebot, insbesondere durch die Anordnung der Stellplätze, verletzt werden könnte. Hierzu sind außerhalb des Plangebietes an den nächstgelegenen Wohngebäuden Hägerende 6d und Hägerende 4b Nachweisorte festgelegt worden.

#### I. Beurteilungspegel

Die Beurteilungspegel der Vorbelastung (bestehendes Gewerbe, Normalbetrieb) liegen an den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes tags bei maximal 34 dB(A) und nachts bei maximal 27 dB(A). Der Beurteilungspegel der Zusatzbelastung, hervorgerufen durch die Nutzung der Anwohnerstellplätze innerhalb des Plangebietes, liegen an den nächstgelegenen Wohnhäusern bei maximal 50 dB(A) tags und bei maximal 41 dB(A) nachts.

In der Gesamtbilanz liegen die Beurteilungspegel tags bei maximal 50 dB(A) und nachts bei maximal 41 dB(A). Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden im Tagzeitraum um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert am Nachweisort Hägerende 4b (Ostfassade) um 6 dB(A) unterschritten und am Nachweisort Hägerende 6d (Ostfassade) um 1 dB(A) überschritten. Die Überschreitung von 1 dB(A) wird durch die Nutzung der Anwohnerstellplätze im Plangebiet hervorgerufen.

### II. Spitzenpegel

Neben den Geräuschimmissionen der reinen Ein- und Ausparkvorgänge sind bei der Beurteilung von Parkplätzen auch die durch Kofferraumklappen- und Türenschiagen verursachten Geräusche (Spitzenpegel) zu beachten. Die hier zu untersuchende Art der Geräuscheinwirkung bezieht sich zum Teil jedoch sowohl auf Verursacherseite als auch auf Betroffenenseite (Anwohnerstellplätze). Dies unterliegt rechtsverbindlich weder dem Geltungsbereich der TA Lärm noch der Verkehrslärmschutzverordnung. Nach dem Stand der einschlägigen Rechtsprechung entfällt aber die – nachts kaum realisierbare – Forderung nach zusätzlicher Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm, soweit es bauordnungsrechtliche Stellplätze betrifft, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht (s. VGH Baden-Württemberg vom 20.07.1995 – 3S 3538/94).

### Lärminderungsmaßnahmen

Zur Sicherstellung einer möglichst hohen Wohnqualität kommen zum Schutz vor Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs eine lärmabgewandte Raumorientierung und / oder bauliche Schallschutzmaßnahmen in Frage. Bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schützenswerten Gebäuden sind bei Neubauten gemäß DIN 4109 vorzusehen.

Zum Schutz vor Immissionen im Nachtzeitraum durch die Nutzung der Parkplätze der Feuerwehr im Einsatzfall kommen aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Hierzu zählen

- Abschirmung durch Bauwerke (Schallschutzwand)
- lärmabgewandte Raumorientierung

Die jeweils vorzusehenden Maßnahmen liegen im Ermessen der Gemeinde als Grundstückseigentümerin.

Die Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums im Nachtzeitraum wird durch den Einsatz des Signalhorns der Löschfahrzeuge hervorgerufen. Laut eines Urteils des bayrischen Verwaltungsgerichtes Regensburg vom Juli 2011, Az.: RN 6 K 09.1343 besteht der Sinn der Tonfolgehörner aber gerade in einer eindringlichen, akustischen Warnung vor einer Gefahrensituation und soll daher als störend empfunden werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, insbesondere auch ihre Differenzierung nach Tag- und Nachtzeiten, bieten daher im Hinblick auf den Alarmierungszweck keinen geeigneten Maßstab zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die Tonfolgehörner.

Trotz der Überschreitung der Immissionswerte im Lastfall II – Feuerwehreinsatz wäre in diesem Fall nicht von einer schädlichen Umwelteinwirkung auszugehen. Hierfür könnte die Regelung in Nr. 3.2.2 (d) der TA Lärm sprechen, die eine vom Regelfall abweichende Beurteilung aufgrund besonderer Gesichtspunkte der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz der Geräuschimmission für denkbar hält. Zudem wäre in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass die Feuerwehr eine bedeutende gemeindliche Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes erfüllt.

## **6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Anlagen der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) befinden sich in den jeweils angrenzenden öffentlichen Straßen. Zusätzliche Anforderungen an die Anlagen der technischen Infrastruktur, die über den bisher baurechtlich zulässigen Rahmen hinausgehen, werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst weil der sich aus § 34 BauGB ergebende Beurteilungsrahmen für Vorhaben nicht wesentlich verändert wird.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ist hoheitliche Aufgabe der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst. Der Verbleib des *Niederschlagswassers* wird, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Bebauung, im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Anwendbar sind u.a. Mulden, Rohr-Rigolen oder eine Kombination beider Anlagen. Eine Flächenversickerung ist aufgrund der Bebauungsdichte und eine Schachtversickerung aufgrund der Grundwasserverhältnisse nicht möglich.

Das *Schmutzwasser* wird in das örtliche Schmutzwassernetz eingeleitet.

Die *Wasserversorgung* erfolgt über das Netz der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland. Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer 3,0 l/s kann nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs, ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert werden.

Die *Löschwasserversorgung* kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Die vorhandenen Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich im Bereich der Straßeneinmündung Heideweg/ Hägerende. Die Entfernung zur Mitte des Plangebietes beträgt ca. 70 m. Weitere Hydranten befinden sich im Bereich der Zufahrt zum Edeka-Markt, Ecke Hanshäger Straße (ca. 180 m bis zur Mitte des Plangebietes) sowie am Inselweg (ca. 270 m bis zur Mitte des Plangebietes im Straßenverlauf Inselweg, Zur Heide und Hanshäger Straße).

Östlich der Hanshäger Straße sind *Mittelspannungskabel* verlegt. Im Gehwegbereich der Straße Hägerende sind Niederspannungskabel mit den zugehörigen Hausanschlüssen verlegt worden. Kabelumverlegungen sind zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Für die Neubebauung sind Hausanschlüsse notwendig.

Auf der Westseite der Straße Hägerende sind *Gasniederdruckleitungen* mit den dazugehörigen Hausanschlüssen verlegt, so dass bei Netzerweiterung eine Gasversorgung des Plangebietes möglich ist.

## 7 ABFALLBESEITIGUNG

Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung durch die Lage des Plangebietes zwischen zwei öffentlichen Straßen, die von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden können, gesichert. Die Abfallbeseitigung richtet sich nach der derzeit gültigen „Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Nordvorpommern“ vom 28.10.2013 und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

## 8 GRÜNORDNUNG

### 8.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Hinzu kommt, dass auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), Eingriffe bereits in unmittelbarer Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

### 8.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützte Bäume. Dem Schutzstatus unterfallen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden.

Dies gilt nicht für

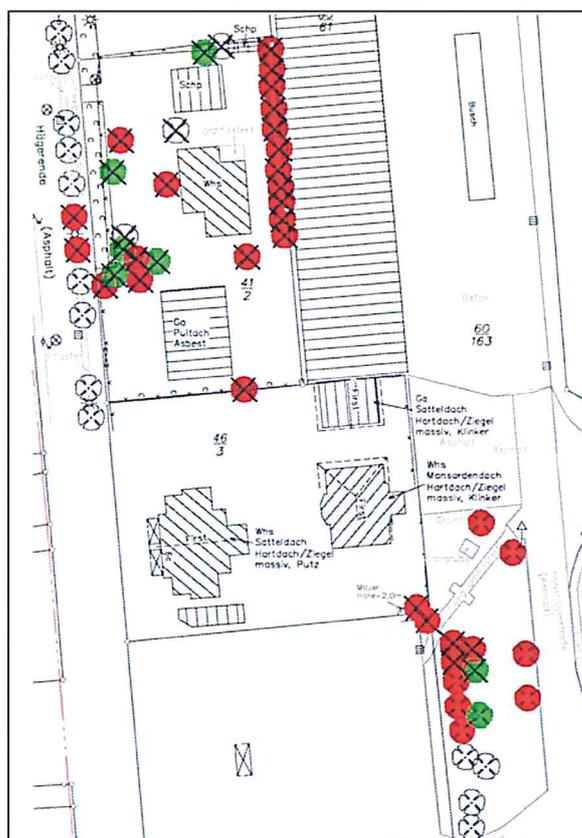
- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,

- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Nach § 18 Abs. 3 Ziff. 1 NatSchAG M-V hat die Naturschutzbehörde von dem gesetzlichen Baumschutz Ausnahmen zuzulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Die Beantragung der Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz erfolgt im Bauantragsverfahren, soweit die Notwendigkeit der Beseitigung geschützter Bäume erkennbar wird.

Weiterhin greift im Geltungsbereich des Bebauungsplans die „Satzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes“ vom 19.06.2004. Danach sind bestimmte Bäume der Kategorie a) mit einem Stammumfang von 25 cm und der Kategorie b) mit einem Stammumfang von 65 cm geschützt. Bäume der Kategorie a) sind Eibe, Lebensbaum, Stechpalme, Wacholder und Weiß-/ Rotdorn. Bäume der Kategorie b) sind Ahorn, Birke, Buche, Douglasie, Eberesche (Vogelbeere), Eiche, Erle, Esche, Fichte, Hainbuche, Kastanie, Kiefer, Lärche, Linde, Robinie, Tanne, Ulme, Weide und Wildkirsche. Über Ausnahmen von der gemeindlichen Satzung entscheidet die Gemeinde auf der Grundlage von § 7 Abs. 2 der Satzung nach pflichtgemäßem Ermessen.

In der nachfolgenden Übersicht sind die geschützten Bäume im Plangebiet dargestellt.



- Baum nach NatSchAG M-V geschützt
- Baum, nach Baumschutzsatzung Gemeinde Ostseeheilbad Zingst geschützt
- ✕ voraussichtlich Fällung erforderlich

Abb.: gesetzlich geschützte Bäume im Plangebiet

---

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Weitere Regelungen sind aufgrund der Innenbereichslage nicht erforderlich. Notwendige Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz sind im Rahmen der Planverwirklichung zu beantragen.

## 9 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

### Belange der Bauordnung

Aus Sicht der Bauordnung wurde empfohlen, auch die Art der Nutzung im Bebauungsplan zu regeln, da aufgrund der Bestandssituation unterschiedlichste Nutzungsarten zulässig sein könnten.

Die Gemeinde hat den Weg des einfachen Bebauungsplans gewählt, um nur die dem Vorhaben unmittelbar entgegenstehenden Belange, hier insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, abschließend zu regeln. Damit soll eine Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung erreicht werden, um die geplanten Vorhaben zügig umsetzen zu können.

Da die Gemeinde selbst Grundstückseigentümers ist und auch bleibt, hat sie unmittelbar Einfluss auf die zukünftige Nutzung des Plangebietes. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass zukünftige Nutzungen dem sich aus § 34 Abs. 1 BauGB resultierenden Rücksichtnahmegebot unterliegen, soweit das Plangebiet keinem faktischen Baugebiet der BauNVO angehört.

### Belange des Immissionsschutzes

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V hat darauf hingewiesen, dass Lärmbelastigungen im Plangebiet, auf Grund einer intensiveren Nutzung der benachbarten Freizeitanlage, nicht auszuschließen sind.

Bei der Berechnung der Beurteilungspegel, die durch die östlich gelegene Freizeitanlage ausgelöst werden, wurde eine Maximalbetrachtung zugrunde gelegt. Aufgrund von Erfahrungswerten der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst als Betreiber der Anlage, kann von einer höchstens dreistündigen täglichen Nutzung ausgegangen werden (1 Stunde Fußballspielen, 1 Stunde Basketballspielen, 1 Stunde Volleyballspielen). Die im Plangebiet errechneten Beurteilungspegel von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeit basieren bereits auf der Annahme einer vierstündigen Nutzung am immissionskritischen Sonntag im Sinne einer Maximalbetrachtung. Das bedeutet, dass selbst bei einer höheren Auslastung der Freizeitanlage von einer Stunde am immissionskritischen Sonntag, die Orientierungswerte eingehalten werden können. Lärmbelastigungen im Plangebiet durch die bestehende Freizeitanlage sind daher nicht zu erwarten.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat angeregt, für das Plangebiet den Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes festzulegen. Außerdem sollten Lärminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst hat einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, um nur die dem Vorhaben entgegenstehenden Belange, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zu regeln. Alles was nicht zwingend Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sein muss, soll auf der Ebene der Vorhabenzulassung geregelt werden. Hierzu zählen auch die Belange des Immissionsschutzes. Diese Verfahrensweise ist insofern gerechtfertigt, als dass die Gemeinde als Satzungsgeber gleichzeitig Bauherr und Grundstückseigentümer ist. Sie kann im Wege der Planrealisierung die notwendigen Maßnahmen des Immissionsschutzes eigenständig festlegen. Grundsätzlich stehen Belange des Immissionsschutzes dem Vorhaben nicht entgegen. Dies hat die schalltechnische Untersuchung ergeben.

Die vorzusehenden Maßnahmen des Immissionsschutzes hängen neben der Art der Nutzung in bestimmtem Maße auch von der Stellung der geplanten Gebäude ab. Weder die Nutzungsart noch die Gebäudestellung sind im einfachen Bebauungsplan vorgegeben. Um nicht Festsetzungen zu treffen die, bezogen auf die konkrete bauliche Nutzung und Gebäudeanordnung, nicht optimal sind und um noch ausreichend Spielraum bei der Wahl der Lärmschutzmaßnahmen zu haben, wurden noch keine Vorgaben hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Schutzniveau eines allgemeinen Wohngebietes lässt sich im Plangebiet, insbesondere aufgrund der Lage zur Straße „Hägerende“ und zur nördlich gelegenen Feuerwehr, nicht verwirklichen. Die ermittelten Beurteilungspegel dürften bereits am Rande des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten. Dies ließe sich nur durch Schallschutzwände verwirklichen, was städtebaulich nicht vertretbar ist.

Durch das Fehlen einer Baugebietsfestsetzung richtet sich die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB. Nach Auffassung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen gehört das Plangebiet auf Grund der Gemengelage keinem faktischen Baugebiet der BauNVO an, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB richtet. Danach müssen sich neue Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und dürfen deshalb keinen höheren Belästigungen ausgesetzt sein, wie die bereits vorhandenen Nutzungen. Dies ist hier der Fall, so dass Belange des Immissionsschutzes der Planrealisierung nicht entgegenstehen. Zielstellung der Gemeinde ist jedoch ein möglichst hoher Schutz vor Lärm, der sich mit vertretbarem Aufwand durch lärmabgewandte Raumorientierung oder bauliche Maßnahmen des Schallschutzes realisieren lässt. Hierzu ist in der schalltechnischen Untersuchung zunächst das Schutzniveau eines allgemeinen Wohngebietes angenommen worden. Dieses lässt sich jedoch nur in Richtung Hanshäger Straße im Normalbetrieb der Feuerwehr verwirklichen. In Richtung der Straße Hägerende können die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete nahezu eingehalten werden (Überschreitung 1 dB(A) an den zur Straße ausgerichteten Gebäudefassaden).

Nach dem schalltechnischen Gutachten liegt die in Richtung Hägerende festgesetzte Baumgrenze im Lärmpegelbereich III, so dass mit baulichen Schutzmaßnahmen zumindest die Rauminnenwerte der DIN 4109 eingehalten werden können.

Wie oben ausgeführt sollen zwar keine Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden, das vorliegende schalltechnische Gutachten bildet jedoch die Grundlage für die Festlegung von Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## 10 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 212) verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG.

### Vorschriften zum Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) in Verbindung mit § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen bzw. bei der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Evt. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

### Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

### Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das

Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird  
Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

### Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

### Kennzeichnung von Gebäuden

Die Kennzeichnung der Gebäude erfolgt nach der „Satzung über die Festsetzung, Gestaltung, Anbringung, Instandsetzung und Kostentragungspflicht von Hausnummern“ (Hausnummernsatzung), rechtskräftig seit 19.06.2004.

Belange der Zollverwaltung

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 14 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) im grenznahen Raum. Nach § 14 Abs. 2 ZollVG bestehen im grenznahen Raum Betretungs- und Befahrungsrechte von Grundstücken, mit Ausnahme von Gebäuden, für Zollbedienstete. Das gilt auch während der Bauphase.

Weitere Rechte bestehen für das Hauptzollamt u.a. in der Feihaltung von Grenzpfaden sowie in der Einrichtung von Durchlässen oder Übergängen an Einfriedungen durch Grundstückseigentümer. Auch kann das Hauptzollamt auf eigene Kosten solche Einrichtungen selbst errichten oder verbessern.

Die entsprechenden Befugnisse sind im § 14 ZollVG geregelt und gelten bundesweit, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.